

Årsredovisning
för
Brf Ärlan i Umeå

794000-1899

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Styrelsen för Brf Ärlan i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ärlan i Umeå är en privat bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningen, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter och i förekommande fall lokaler utan begränsning.

Föreningen äger fastigheten Ärlan 13. Umeå kommun. Fastigheten består av tre stycken bostadshus uppförda under åren 1992/1993.

Fakta om föreningens fastighet

Adress: Kungsgatan 112-114, Umeå

Areal: 2 857 kvm tomt, 1 625 kvm bostadsyta

Antal lägenheter: 25 stycken bostadsrätter

Årsavgift per kvm i snitt: 690 kronor (f å 690 kronor)

Carportplatser: 17 st

Taxeringsvärde: 25 600 000 kr varav mark 9 600 000 kr (2019 års värde)

Försäkring: Fullvärdesförsäkring i Dina Försäkringar Nord

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Hans Holmqvist	Ordförande	tom 2021
Anna Sara Ekström	Ledamot (avflyttad)	tom 2020
Anders Nyberg	Ledamot o vice värd	tom 2021
Margareta Karlsson	Ledamot	tom 2021
Johan Alm	Sekreterare	tom 2020
Tomas Ekström	Ledamot o vice värd (avflyttad)	tom 2020
Emma Sandell	Suppleant	tom 2021
Lars Forsgren	Ledamot (avflyttad)	tom 2021
Stellan Andersson	Suppleant	tom 2020
Helene Abrahamsson	Föreningsvald revisor	tom 2020
Ted Sandberg	Revisorssuppleant	tom 2020

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden och föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma den 25 november 2019. Nya stadgar har antagits under året vid två

föreningsstämmor.

Revisor

Revisorer har under året varit Ulf Jonsson, Ernst & Young, samt Helene Abrahamsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sture Karlsson och Britt-Marie Lindqvist.

Trivselkommitte

Trivselkommitten har bestått av Anna Sara Ekström och Sture Karlsson.

En vår och höststädning med god uppslutning har genomförts.

Årsavgift

Månadsavgiften har varit oförändrad under året. Nu finns autogiro som alternativ för betalning av avgiften.

Överlåtelse

En överlåtelse har skett under året.

Underhåll

Den totala kostnaden för underhåll uppgår till 113 450 kr och avser underhåll av löpande karaktär, Ventilationsbesiktning är utförd. En underhållsplan finns framtagen.

Lån

Föreningens nuvarande låneskulden uppgår efter amortering till 7 141 821 kr och fördelas på 2 lån:

Nordea	1 771 821 kr	ränta f n 1,31%	fast 3 månader
Nordea	5 370 000 kr	ränta f n 1,31%	fast 3 månader

Låneskuld per kvm 4 395 kr (fg år 4 490 kr).

Föreningen har sitt säte i Umeå.

8

Flerårsöversikt (tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 155	1 168	1 149	1 159
Resultat efter finansiella poster	68	-155	222	120
Soliditet (%)	44	44	44	42
Balansomslutning	13 278	13 304	13 561	13 608
Eget kapital	5 892	5 824	5 978	5 757

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 685 050	1 008 551	1 284 898	-154 955	5 823 544
Disposition av föregående års resultat:		60 210	-215 165	154 955	0
Årets resultat				68 072	68 072
Belopp vid årets utgång	3 685 050	1 068 761	1 069 733	68 072	5 891 616

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 069 733
årets vinst	68 072
	1 137 805

disponeras så att avättes till yttre underhållsfond	60 210
i ny räkning överföres	1 077 595
	1 137 805

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 155 190	1 168 044
Summa rörelseintäkter		1 155 190	1 168 044
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader fastighet		-824 417	-1 077 414
Personalkostnader	4	-36 838	-36 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-139 033	-139 033
Summa rörelsekostnader		-1 000 288	-1 252 597
Rörelseresultat		154 902	-84 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 830	-70 403
Summa finansiella poster		-86 830	-70 403
Resultat efter finansiella poster		68 072	-154 956
Resultat före skatt		68 072	-154 956
Årets resultat		68 072	-154 956

Y

Balansräkning

Not
1

2020-06-30

2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

12 453 215

12 592 248

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

12 453 215

12 592 248

Summa anläggningstillgångar

12 453 215

12 592 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

32

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 326

41 170

Summa kortfristiga fordringar

33 358

41 187

Kassa och bank

Kassa och bank

791 595

670 226

Summa kassa och bank

791 595

670 226

Summa omsättningstillgångar

824 953

711 413

SUMMA TILLGÅNGAR

13 278 168

13 303 661

Balansräkning

Not
1

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 685 050

3 685 050

Fond för yttre underhåll

1 068 761

1 008 551

Summa bundet eget kapital

4 753 811

4 693 601

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 069 733

1 284 899

Årets resultat

68 072

-154 956

Summa fritt eget kapital

1 137 805

1 129 943

Summa eget kapital

5 891 616

5 823 544

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

6 985 677

7 141 821

Summa långfristiga skulder

6 985 677

7 141 821

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

156 144

156 144

Leverantörsskulder

59 919

20 222

Skatteskulder

70 150

67 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 662

94 080

Summa kortfristiga skulder

400 875

338 296

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 278 168

13 303 661

8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten skrivs av med 139 033 kr årligen. Beloppet baseras på fastighetens bokförda värde vid utgången av räkenskapsåret som slutade 2014-06-30. Det bokförda värdet vid denna tidpunkt fördelades då på 84 år. Den nya avskrivningsprincipen infördes för första gången vid bokslutet 2015-06-30.

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	20 170 200	20 170 200
	20 170 200	20 170 200

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Nettoomsättningens fördelning		
Månadsavgifter	1 110 866	1 121 446
P-platsavgifter	44 324	46 598
	1 155 190	1 168 044

Not 3 Specifikation av driftskostnader fastighet

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
El för belysning	51 076	71 322
Värme	180 816	177 138
Vatten och avlopp	90 933	77 625
It-avgifter	79 124	79 124
Försäkring	21 972	20 388
Städning	78 138	57 042
Sophämtning	25 374	34 518
Snöröjning	20 173	29 568
Reparation och underhåll samt förbättringsutgifter enl plan	113 449	382 961
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	35 725	34 425
Administrativa kostnader	115 954	100 068
Trädgårdsskötsel	11 682	13 235
	824 416	1 077 414

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala kostnader	6 838	6 150
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 838	36 150

Not 5 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 678 528	21 678 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 678 528	21 678 528
Ingående avskrivningar	-9 086 280	-8 947 247
Årets avskrivningar	-139 033	-139 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 225 313	-9 086 280
Utgående redovisat värde	12 453 215	12 592 248
Bokfört värde byggnader	10 844 642	10 983 675
Bokfört värde mark	1 608 573	1 608 573
	12 453 215	12 592 248

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	20 187	20 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 187	20 187
Ingående avskrivningar	-20 187	-20 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 187	-20 187
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 204 957	6 361 101
	6 204 957	6 361 101

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Umeå 2020-10-12



Hans Holmqvist
Ordförande



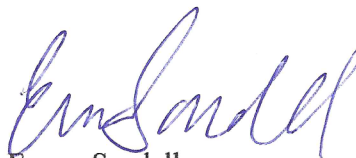
Stellan Andersson



Margareta Karlsson



Anders Nyberg



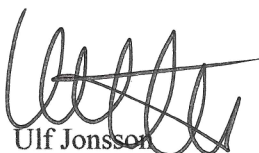
Emma Sandell

Johan Alm

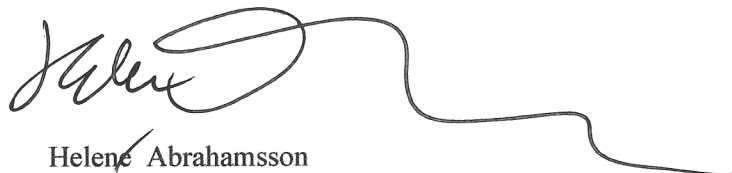


Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 / 11 2020



Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor



Helena Abrahamsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ärlan i Umeå, org.nr 794000-1899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ärlan i Umeå för räkenskapsåret 2019-07-01–2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Ärlan i Umeå för år 2019-07-01-2020-06-30.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

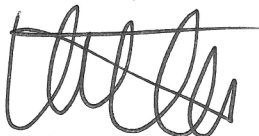
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Umeå den 4 november 2020

Ernst & Young AB



Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor



Helene Abrahamsson
Förtroendevald revisor